LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Peterborough

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

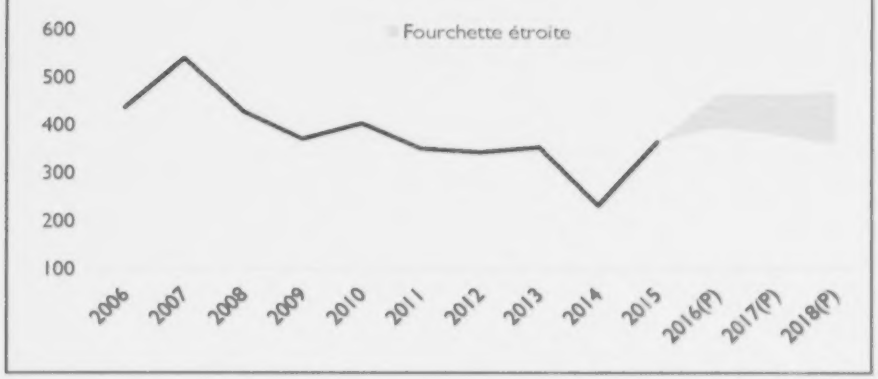
Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le nombre total d'habitations mises en chantier se situera entre 380 et 465 en 2017, puis entre 360 et 470 en 2018.
- La demande de logements existants demeurera robuste et le volume des reventes s'établira entre 2 890 et 3 075 en 2017, avant de diminuer légèrement en 2018.
- La croissance des prix se fixera dans une fourchette de 4 à 5 %.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs évoluera en légère baisse au cours des deux prochaines années.

Figure 1

Mises en chantier, RMR de Peterborough



Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : La construction de logements avec entrée privée sera robuste

3 Marché de la revente : La demande ralentira par rapport au record établi en 2016

4 Marché locatif : Le taux d'inoccupation jusqu'à la fin de 2018

5 Tendances économiques : La croissance de l'emploi sera modeste en 2017 et en 2018

5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

7 Tendances en bref

7 Risques associés aux prévisions

10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

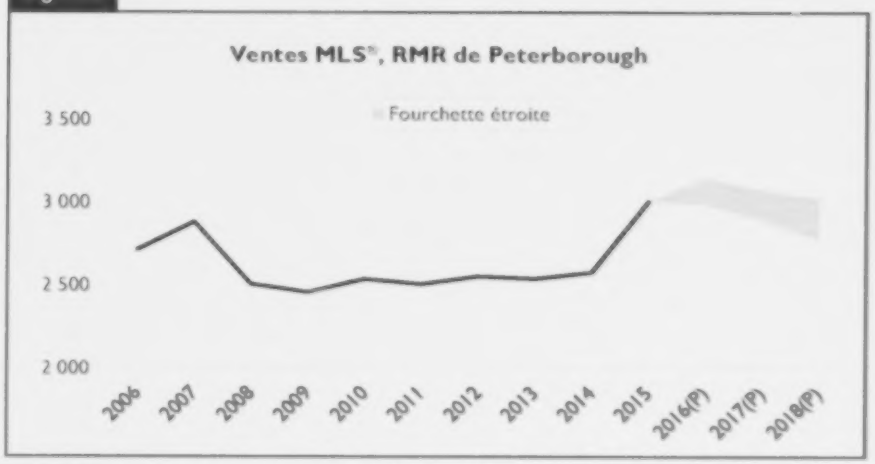
Marché du neuf : La construction de logements avec entrée privée sera robuste

Les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough devraient augmenter légèrement en 2017 et se chiffrer entre 380 et 465. Leur hausse sera attribuable au segment des logements collectifs de faible hauteur, lequel englobe les jumelés et les maisons en rangée. L'important resserrement du marché de la revente, dont atteste un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 74 % durant presque toute l'année 2016, continuera d'engendrer un débordement de la demande sur le marché du neuf en 2017 comme en 2018.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient, en 2017, excéder leur volume des deux années précédentes et s'établir dans une fourchette allant de 170 à 200, puis, en 2018, se chiffrer entre 150 et 190. La part du total des mises en chantier que représentent les logements collectifs sera égale ou supérieure à 40 % l'année prochaine et la suivante, alors qu'elle était d'environ un tiers ces dix dernières années. En 2016, l'accroissement des mises en chantier d'habitations sera attribuable à ce même segment. En effet, les fondations de 140 logements collectifs ont été coulées au cours des huit premiers mois de l'année, contre à peine 29 durant la même période en 2015.

La demande de maisons individuelles neuves restera vive, vu qu'une telle habitation nouvellement achevée se vend dans la RMR de Peterborough à moins d'un tiers de son prix dans la RMR de Toronto. Qui plus est, la différence de prix entre une maison individuelle sur le marché du neuf et une habitation sur le marché de la revente n'est pas bien grande. En août 2016, l'écart de prix entre les logements existants et les maisons individuelles neuves n'était que de 13 567 $ (soit 3,9 %), ce qui a rendu ces dernières plus attrayantes encore. La pénurie de l'offre sur le marché de la revente et l'appauvrissement des stocks d'habitations achevées et invendues encourageront les constructeurs à pour le moins maintenir le niveau actuel de production de maisons individuelles. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se situera entre 210 et 265 en 2017, puis entre 210 et 280 en 2018. Ce type d'habitation est populaire chez les personnes d'âge moyen, retraitées ou sur le point de l'être, qui déménagent d'endroits tels que les régions de Toronto et de Durham. Les flux migratoires constants d'acheteurs en provenance de ces régions soutiendront la construction résidentielle dans la RMR de Peterborough.

Figure 2



Source : ACI (p) — prévisions de la SCHL ; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

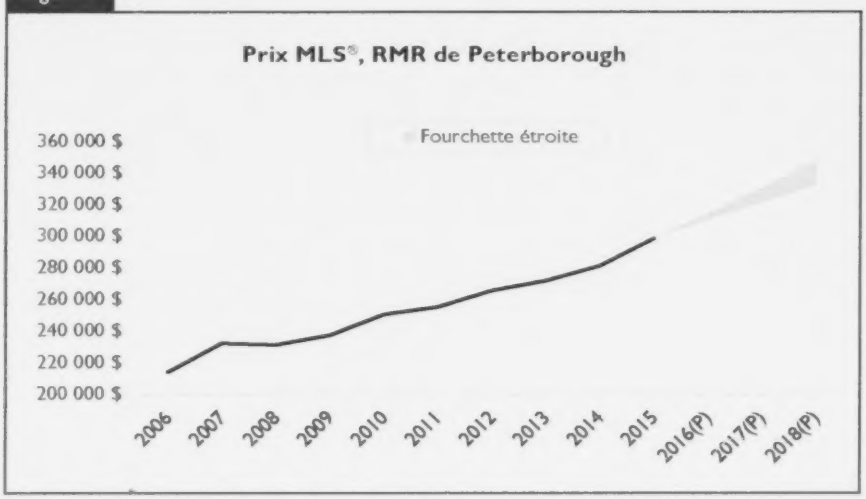
Marché de la revente : La demande ralentira par rapport au record établi en 2016

En 2016, le volume des transactions de propriétés résidentielles est en voie d'établir un nouveau record. D'ici la fin de l'année, entre 2 985 et 3 150 logements devraient avoir changé de mains dans la RMR de Peterborough. Passé ce pic, le nombre de reventes se stabilisera pour se fixer dans une fourchette allant de 2 890 à 3 075 en 2017, puis il diminuera légèrement en 2018 jusqu'à se fixer entre 2 775 et 3 025 transactions.

Malgré la progression de la rémunération moyenne enregistrée depuis trois ans et particulièrement marquée au cours des huit premiers mois de 2016, il ressort de la baisse des inscriptions que la demande locale émanant d'acheteurs déjà propriétaires et souhaitant passer à une habitation d'un cran supérieur s'est quelque peu refroidie cette année. Selon les données de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), sur le marché de la revente, une maison individuelle à Peterborough se négocie en moyenne un tiers du prix d'une habitation similaire dans la région du Grand Toronto (RGT). Ces deux prochaines années, l'activité sur le marché de la revente de Peterborough sera soutenue par les acheteurs venant de la RGT, où les prix continuent de monter plus rapidement, ce qui contribue à creuser l'écart entre le prix MLS® moyen à Peterborough et à Toronto.

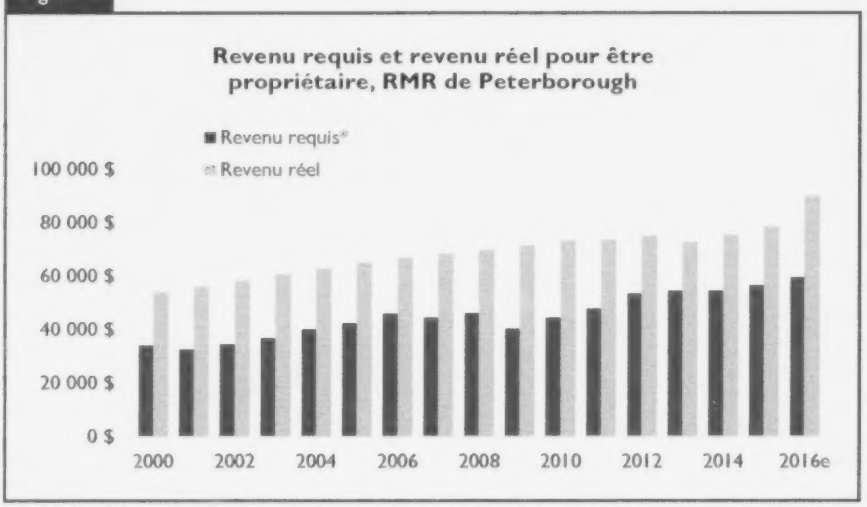
L'ascension constante des prix devrait motiver un grand nombre de ménages locaux souhaitant se loger dans un logement plus petit à mettre leur habitation sur le marché, ce qui ajoutera aux nouvelles inscriptions et fera baisser le rapport ventes-nouvelles inscriptions[2] (RVNI) en 2018. Néanmoins, les ajouts aux

Figure 3



Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 4



Sources : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada); Association canadienne de l'immeuble (ACI) – e : estimation. * Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans, et la plus longue période d'amortissement offerte.

[2] Les nouvelles inscriptions permettent de mesurer l'offre d'habitations existantes, tandis que les ventes sont à l'image de la demande. Le RVNI est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché de la revente. Dans le marché de Peterborough, un RVNI supérieur à 60 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un tel marché, le prix des logements croît en général plus rapidement que l'inflation.

inscriptions ne seront pas suffisants pour ramener le RVNI en dessous de 60 %, autrement dit, pour faire évoluer le marché, actuellement favorable aux vendeurs, vers une situation d'équilibre, c'est-à-dire ne favorisant ni les vendeurs, ni les acheteurs.

Le prix MLS® moyen à Peterborough continuera de progresser à un rythme de 4 à 5 % jusqu'à la fin de 2018. Cette année, il finira dans une fourchette allant de 310 000 à 314 000 $. Le prix moyen se situera entre 321 000 et 330 000 $ à la fin de 2017, puis entre 332 000 et 347 000 $ à la fin de 2018.

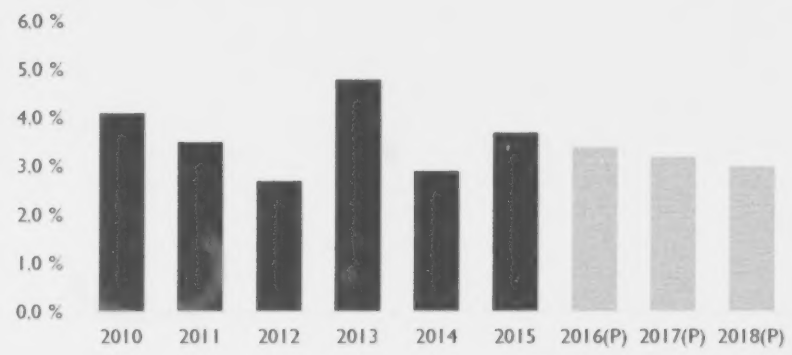
En moyenne, les logements existants resteront abordables, vu que le revenu moyen des ménages de Peterborough demeurera supérieur d'environ 30 % au revenu requis pour faire face aux frais d'achat et de possession d'une habitation acquise au prix MLS® moyen. Vers la fin de 2017, les taux hypothécaires afficheront une hausse graduelle, ce qui enrayera très légèrement la croissance du marché des propriétaires-occupants en 2018. Peterborough restera un choix abordable pour les ménages de la RGT souhaitant faire l'acquisition d'un logement.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation jusqu'à la fin de 2018

Dans la RMR de Peterborough, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements devrait légèrement diminuer et passer de 3,7 %, en 2015, à 3,4 % en 2016. Le taux d'inoccupation moyen

Figure 5

Taux d'inoccupation des appartements locatifs, RMR de Peterborough



Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

poursuivra sa tendance baissière en 2017 comme en 2018 pour s'établir à 3,2 % et à 3,0 %, respectivement. L'offre de logements locatifs demeurera pratiquement inchangée, vu qu'aucun appartement expressément destiné à la location n'a été achevé entre juillet 2015 et juin 2016. Durant cette même période, les constructeurs n'ont par ailleurs pas terminé de logement en copropriété ni de logement destiné à des étudiants, lesquels font en général concurrence aux logements locatifs traditionnels. Toutefois, en 2017, 40 logements environ, présentement en chantier, viendront enrichir l'univers locatif. Vu que 40 logements ne représentent pas même 1 % de l'offre totale de logements locatifs, la variation nette de celle-ci devrait être insignifiante.

Selon les estimations démographiques de Statistique Canada[3], à la fin de 2015, une personne sur trois vivant dans la région avait plus de 55 ans et une personne sur quatre plus de 60. Les données du recensement révèlent qu'après 65 ans, certains propriétaires-occupants choisissent d'aller vivre en location. Compte tenu du vieillissement de la population, cela augmentera la demande locative.

L'intensification de la demande sera aussi alimentée par les jeunes ménages qui ne sont pas encore prêts pour l'achat d'un logement. Les jeunes professionnels seront peut-être en mesure d'absorber de modestes hausses de loyer, étant donné que la rémunération hebdomadaire moyenne a nettement progressé durant les huit premiers mois de 2016. Le loyer du marché mensuel moyen des appartements de deux chambres passera de 959 $ en 2015 à 975 $ en 2016, puis il renchérira de nouveau en 2017 pour se fixer à 990 $.

[3] Statistique Canada. Tableau 051-0056, Estimations de la population selon la région métropolitaine de recensement, le sexe et le groupe d'âge au 1er juillet, basées sur la Classification géographique type (CGT), 2011, annuel (personnes). CANSIM. Dernière mise à jour le 10 février 2016.

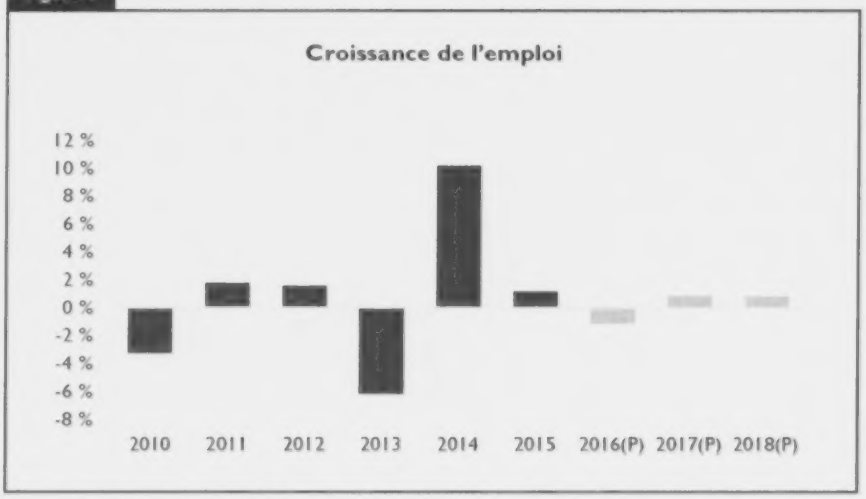
En 2018, le nombre de locataires devrait augmenter davantage. Le taux d'accession à la propriété diminuera en raison de la hausse des charges de remboursement hypothécaire causée par la montée des prix et les taux hypothécaires légèrement plus élevés. La croissance du loyer du marché mensuel moyen sera de 1,5 % environ en 2018.

Tendances économiques : La croissance de l'emploi sera modeste en 2017 et en 2018

Les perspectives du marché de l'habitation reposent sur un scénario de croissance économique modérée. La progression de l'emploi total à Peterborough sera inférieure à 1 % tant en 2017 qu'en 2018. Cette année, le nombre d'emplois créés diminuera, ce qui s'explique en partie par le repli observé dans le commerce et la fabrication de même que par le vieillissement des actifs. Un grand nombre de baby-boomers s'apprêtent à quitter la population active. En fait, nous assistons peut-être déjà au début d'une vague déferlante de départs à la retraite. Depuis janvier, la population active de Peterborough a rétréci de 5 %, ce qui a entraîné une considérable réduction du taux de chômage.

Néanmoins, depuis le mois de janvier, l'emploi à temps plein a mieux résisté que l'emploi à temps partiel. La création d'emplois s'est accélérée dans les finances, assurances et immobilier, les transports et la construction. Vu le nombre accru de mises en chantier d'habitations et le volume presque inégalé de reventes, ces branches d'activité demeureront assez stables au cours des deux prochaines années, mais leur croissance sera modérée. Davantage de gens travailleront dans le segment des soins de santé et de l'assistance sociale, compte tenu du vieillissement de la population et de la hausse de la demande pour ce type de services qui l'accompagne.

Figure 6



Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada, Enquête sur la population active; (P) = Prévisions de la SCHL

Les dépenses d'infrastructures à hauteur de 24 millions de dollars prévues à l'initiative de la ville et financées par celle-ci comme par les gouvernements provincial et fédéral à raison de 8 millions de dollars par partenaire auront des retombées favorables sur l'emploi dans la construction non résidentielle en 2017 et en 2018.

La remise à neuf de la centrale nucléaire de Darlington aura aussi des retombées considérables sur l'économie locale. Les entreprises de Peterborough joueront un rôle important dans cette initiative en fournissant des services liés à la recherche, à l'ingénierie et à la technologie.

Le nombre accru de postes créés dans les secteurs d'activité axés sur les connaissances entraînera une augmentation de la demande de travailleurs hautement qualifiés, qui sont mieux rémunérés que ceux des secteurs traditionnels et qui viennent ainsi soutenir la demande de logements. Par exemple, la région compte un certain nombre d'entreprises en démarrage et de chantiers financés par les deniers publics pour mettre à niveau les infrastructures publiques, comme la réhabilitation du pont du barrage Otonabee, qui se poursuit, et la reconstruction du barrage de la baie Thompson.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

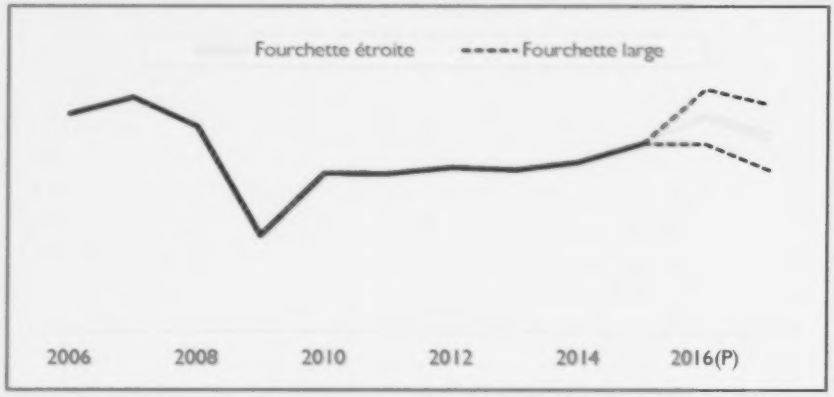
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	L'emploi total progressera de 0,8 % aussi bien en 2017 qu'en 2018. Cette progression relativement modeste réduira quelque peu la demande sur le marché du neuf.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne progressera à un rythme moins rapide que dans le passé en raison du repli de la croissance économique. Elle reculera légèrement d'ici la fin de 2017 avant de reprendre son ascension en 2018. Cela devrait contribuer à modérer quelque peu la demande de logements.
Migration	La migration nette demeurera positive, car le marché de l'habitation de Peterborough est plus attirant et plus abordable que ceux de Toronto et de Durham. L'immigration (infraprovinciale et interprovinciale) soutiendra la demande de tous les types de logements durant l'horizon prévisionnel.
Marché de la revente	Le marché devrait rester favorable aux vendeurs durant l'horizon prévisionnel, ce qui renforcera la demande sur le marché du neuf.

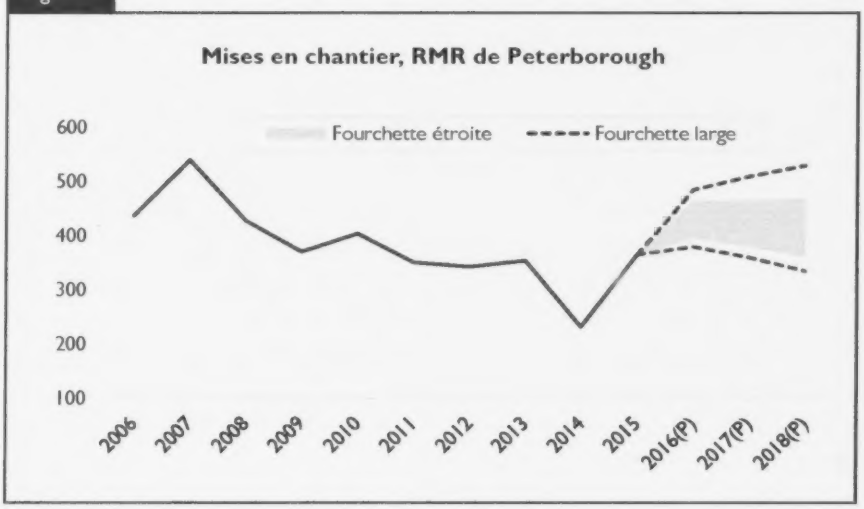
Risques associés aux prévisions

Un niveau accru d'incertitude risque de nuire aux perspectives de l'économie et du marché de l'habitation de Peterborough. Cette incertitude pourrait donner lieu à un éventail plus grand de résultats possibles par rapport à nos prévisions.

Mises en chantier d'habitations

La vigueur continue de la demande de maisons individuelles associée à de faibles stocks d'invendus pourrait avoir pour effet de rapprocher le nombre total des mises en chantier de la limite supérieure de la fourchette large ces deux prochaines années. En outre, si le nombre d'ensembles d'habitation commencés dépasse nos prévisions, la tendance des mises en chantier pourrait se rapprocher de la limite supérieure

Figure 7



Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

de la fourchette large. Par contre, un gonflement des stocks pourrait inciter les constructeurs à reporter le début de nouveaux chantiers pour pouvoir mieux gérer l'offre – ce qui pousserait le nombre de mises en chantier vers la limite inférieure de la fourchette large.

Ventes MLS®

Une croissance plus vive de l'emploi et une période prolongée de faibles taux d'intérêt, associées à une immigration accrue, pourraient attiser la demande de logements. Cela pousserait les prévisions relatives aux ventes vers la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, une détérioration plus rapide de l'abordabilité et une progression plus lente de l'emploi et du revenu auraient l'effet contraire et pousseraient les prévisions vers la limite inférieure de la fourchette large.

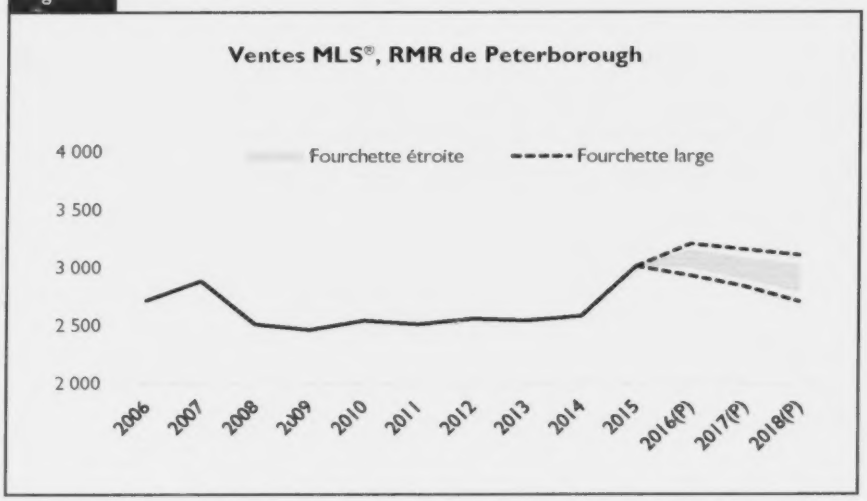
Si l'écart entre les prix moyens dans la RGT et les prix moyens à Peterborough devait continuer à se creuser, le volume des ventes pourrait se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette large. Une faible croissance de l'emploi associée à une montée en flèche du prix des habitations pourrait avoir pour effet de pousser les prévisions relatives aux ventes vers la limite inférieure de la fourchette large.

Prix MLS® moyen

Une diminution plus marquée que prévu du nombre de nouvelles inscriptions, associée à une forte activité sur le marché de la revente, pourrait faire que les prévisions relatives aux prix des habitations se rapprochent de la limite supérieure de la fourchette large.

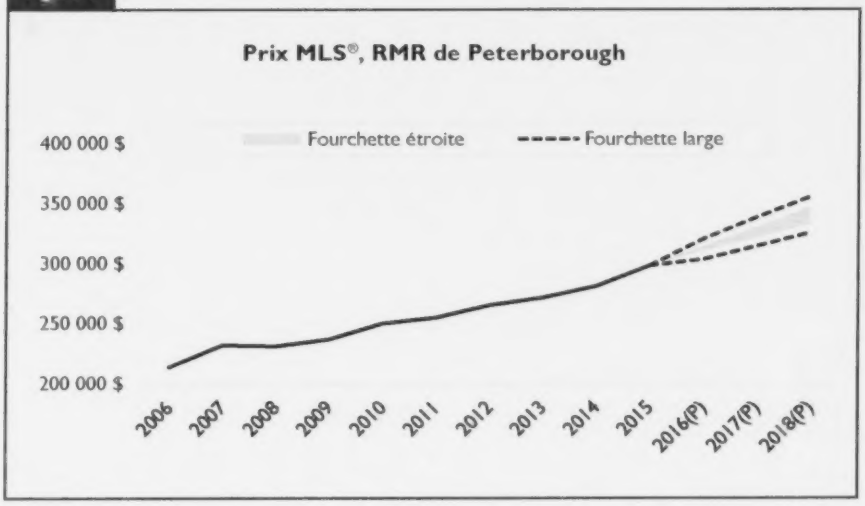
Une correction désordonnée des déséquilibres dans le secteur des ménages dans la RGT (concernant l'endettement des ménages, par exemple), si elle devait se produire, pourrait considérablement nuire à l'économie locale et donc aux marchés de l'habitation proches de la RGT. Cela pourrait ajouter à la possibilité que les prix des habitations se rapprochent de la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 8



Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 9



Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada.

Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions
RMR de Peterborough
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	224	203	296	235	280	210	265	210	280
Logements collectifs	130	29	69	160	185	170	200	150	190
Tous types de logements confondus	354	232	365	395	465	380	465	360	470
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 539	2 578	3 006	2 985	3 150	2 890	3 075	2 775	3 025
Prix MLS® moyen ($)	271 162	280 685	297 847	310 000	314 000	321 000	330 000	332 000	347 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	4,8	2,9	3,7	3,4	3,2	3,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	915	952	959	975	990	1 005
Indicateurs économiques						
Population	123 055	122 824	122 566	122 600	122 800	123 000
Nombre annuel d'emplois	54 900	60 500	61 200	60 500	61 000	61 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

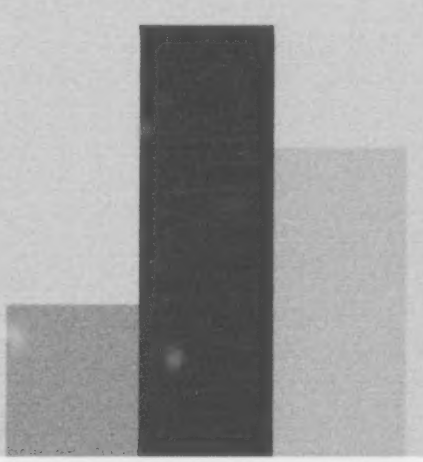
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

65718_2016_A01